

**Årsredovisning**  
för  
**Bostadsrättsföreningen Granebergstorpet i**  
**Knivsta**

769637-9465

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Granebergstorpet i Knivsta får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen förvaltar fastigheten Knivsta Ängby 1:137, med adressen Torpängsgatan 6, 8, 10. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen äger sin mark och ingår inte i någon samfällighet.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-10-08, den nuvarande ekonomiska planen registrerades 2022-07-13 och de nuvarande stadgarna registrerades 2020-07-20 hos Bolagsverket. Fastigheten är försäkrad via Söderberg & Partner med Folksam ömsesidig sakförsäkring både bostadsrättstillägg och ansvarsförsäkring ingår.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme. Fastigheten byggdes 2022-2023 och består av flerbostadshus. Fastighetens areal är 1 969 kvm och bostadsarean är 3 327,5 kvm. Föreningens samtliga 45 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Föreningen har garage i underliggande källare, den innefattar 24 st garageplatser. Föreningen följer den ekonomiska plan som togs fram inför byggnation av Brf Granebergstorpet i Knivsta.

Föreningen har förvärvat en fastighet till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde genom s.k. paketering. Detta innebär att fastigheten har varit föremål för en underprisöverlåtelse. Därmed finnas det en uppskjuten skatteskuld i föreningen som kan komma att aktualiseras ifall föreningen avyttrar fastigheten.

Föreningen har sitt säte i Knivsta.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under räkenskapsåret har inflytt i lägenheterna skett. Föreningen har haft överlämnande stämma från byggande styrelse som var tillsatta av TB gruppen/Östra landmärket nr 19 EF till en styrelsen som bor i föreningen.

Vid omförhandling av lån med Swedbank avtalades fem års amorteringsfrihet för tre av föreningens fyra lån.

Området gjordes klart i juni med en mur mot parken samt trädgården planterades i slutet av augusti. Trädgården invigdes den 8 september.

### **Styrelsen och övriga funktionärer**

Styrelsen har sedan årsstämma 2023-05-10 haft nedan sammansättning.

#### **Ordinarie styrelseledamöter**

Roland Lindberg	2025
Tord Eriksson	2024
Jan Steinmann	2025
Christer Gustafsson	2024
Bo Kjellkvist	2025

#### **Valda t.o.m årsstämman**

#### **Suppleanter**

Britt-Marie Olofsson	2024
Palmira Kjellkvist	2024
Hans Renholm	2024

#### **Ordinarie revisorer**

Daniel Johansson	2024
BDO Göteborg AB	

### **Förvaltning**

Föreningen har avtal med nedan gällande förvaltningen;

Ekonomisk förvaltning	Emvix Förvaltning & Byggservice AB
Teknisk Förvaltning	Emvix Förvaltning & Byggservice
Lokalvård	Hedera Helix

### **Medlemsinformation**

Under året har 4 överlåtelser med kontraktsdatum 2023 skett.

Ingående medlemsantal	42 st
Utgående medlemsantal	67 st

Under året har en ordinarie stämma ägt rum 2023-05-10. Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden inklusive konstituerande styrelsemöte.

### **Gemensamma utrymmen**

Moberg är vår samlingslokal där medlemmarna kan boka egna och allmänna aktiviteter och den har varit flitigt använd under året.

Biblioteket är inredd med en soffgrupp och cafébord för avkoppling i en lugn miljö. Den är öppen för alla medlemmar.

### Gästlägenheten

Vi har en enrumslägenhet för uthyrning som är utrustad med dubbelsäng och bäddsoffa. Den har varit uthyrd ca 22 dygn under året.

Verkstaden är installerad med verktyg från våra medlemmar och Motionsrummet är inredd med några träningsredskap.

### **Arbetsgrupper**

Redan inför inflyttning organiserade vi oss i arbetsgrupper där vi som boende kan engagera oss i aktiviteter med syfte att öka trivseln för alla medlemmar. Grupperna är Trädgårdsgruppen, Husgruppen, Trivselgruppen, Biblioteksgruppen, Motionsgruppen, Pyselgruppen, Datagruppen och Spelgruppen.

### **Informationsspridning**

Föreningen har valt att använda Boappa för att sprida information mellan medlemmar och från styrelsen. Applikationen fungerar på såväl mobil, dator och surfplatta, vilket gör att samtliga medlemmar är anslutna och aktiva.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	3 952	173	0
Resultat efter finansiella poster	-428	0	0
Soliditet (%)	72,1	44,7	0,1
Kassalikviditet (%)	116,7	24,7	5,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 035	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 680	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 957	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	204	0	0
Räntekänslighet (%)	13,5	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	206	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87,0	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### **Upplysning vid förlust**

Detta är föreningens första år och föreningen har fått högre räntekostnader än vad man räknade med i den ekonomiska planen. Styrelse har därför höjt avgifterna 2023-03-01 och 2023-05-01 och kommer även efter stämma se över om eventuell höjning behövs igen.

### Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	72 190 544	0	0	0	<b>72 190 544</b>
Ökning av insatskapital	50 000 996				<b>50 000 996</b>
Årets resultat				-427 842	<b>-427 842</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>122 191 540</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-427 842</b>	<b>121 763 698</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-427 842
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	100 675
i ny räkning överföres	-528 517
	<b>-427 842</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	3	3 952 208	173 333
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 952 208</b>	<b>173 333</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Reparation och underhåll	4	-22 879	0
Övriga externa kostnader	5	-1 451 352	-173 333
Personalkostnader		-2 122	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 156 096	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 632 449</b>	<b>-173 333</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 319 759</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 747 601	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 747 601</b>	<b>0</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-427 842</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-427 842</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-427 842</b>	<b>0</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	167 635 444	23 060 825
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	0	124 998 501
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>167 635 444</b>	<b>148 059 326</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>167 635 444</b>	<b>148 059 326</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		306	8 083
Övriga fordringar		13 714	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	220 639	3 995
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>234 659</b>	<b>12 078</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 021 161	13 546 492
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 021 161</b>	<b>13 546 492</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 255 820</b>	<b>13 558 570</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>168 891 264</b>	<b>161 617 896</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		122 191 540	72 190 544
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>122 191 540</b>	<b>72 190 544</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Årets resultat		-427 842	0
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-427 842</b>	<b>0</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>121 763 698</b>	<b>72 190 544</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	46 051 380	34 557 708
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>46 051 380</b>	<b>34 557 708</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	389 172	0
Leverantörsskulder		44 807	8 666 967
Skatteskulder		100 000	100 000
Övriga skulder		23 431	41 714 610
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	518 776	4 388 067
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 076 186</b>	<b>54 869 644</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>168 891 264</b>	<b>161 617 896</b>



## Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-427 842	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 156 096	0
Betald skatt	0	100 000
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>728 254</b>	<b>100 000</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	7 777	-8 083
Förändring av kortfristiga fordringar	-230 358	-3 995
Förändring av leverantörsskulder	-8 622 160	-6 736 048
Förändring av kortfristiga skulder	-45 450 746	23 044 261
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-53 567 233</b>	<b>16 396 135</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-20 841 938	-78 609 571
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-20 841 938</b>	<b>-78 609 571</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda insatser	50 000 996	72 090 544
Upptagna lån	46 700 000	0
Amortering av lån	-259 448	0
Lösen Byggnadskreditiv	-34 557 708	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>61 883 840</b>	<b>72 090 544</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-12 525 331</b>	<b>9 877 108</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	13 546 492	3 669 384
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 021 161</b>	<b>13 546 492</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

#### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

#### Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

#### Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

#### Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

#### Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

#### Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

#### Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

#### Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter  
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

## Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bastun beräknas blir återinvigd. Städning av bilgarage skall genomföras en gång per år. Undersöka möjlighet att förlänga taken vid 2 ingångar.

## Not 3 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 056 288	158 356
Hyror lokaler/förråd	52 853	14 977
Hyror garage och parkeringsplatser	300 153	0
Fiber	109 373	0
Intäkt vatten	112 396	0
Intäkt El	274 042	0
Intäkt el laddstolpar	9 109	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	3 938	0
Övriga intäkter	34 056	0
	<b>3 952 208</b>	<b>173 333</b>

I föreningens årsavgifter ingår värme. El och vatten debiteras medlem efter faktiskt förbrukning. För övrigt som ingår i avgiften hänvisas till nedan noter.

## Not 4 Reparation och underhåll

	2023	2022
Rep & underhåll bostäder	17 944	0
Rep & underhåll installationer	2 435	0
Rep & Underhåll Garage och p-platser	2 500	0
	<b>22 879</b>	<b>0</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
El	481 624	0
Uppvärmning	151 140	0
Vatten och avlopp	121 978	0
Städning	43 680	0
Sophämtning	143 010	0
Snöröjning	53 790	0
Trädgårdsskötsel	14 594	0
Hisservice	11 236	0
Bredband	114 343	0
Fastighetsförsäkringspremier	42 521	0
Fastighetsskötsel och förvaltning	43 227	0
Kameral förvaltning	63 157	0
Ersättningar till revisor	35 375	0
Övriga fastighetskostnader, avdragsgilla	78 334	0
Kostn innan överlämnande	53 343	173 333
	<b>1 451 352</b>	<b>173 333</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 060 825	14 960 825
Inköp	145 730 715	8 100 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>168 791 540</b>	<b>23 060 825</b>
Årets avskrivningar	-1 156 096	
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 156 096</b>	
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>167 635 444</b>	<b>23 060 825</b>

### Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	124 998 501	54 488 930
Inköp		70 509 571
Omklassificeringar	-124 998 501	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>124 998 501</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>124 998 501</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltning	32 115	0
Bredband	27 532	0
Telekommunikation	99	0
Upplupna intäkter el och vatten	160 893	0
Övriga förutbetalda kostnader	0	3 995
	<b>220 639</b>	<b>3 995</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank	3,98	2026-05-25	11 512 845	0
Swedbank	3,94	2028-05-24	11 642 569	0
Swedbank	3,94	2028-05-24	11 642 569	0
Swedbank	3,94	2028-05-24	11 642 569	0
			<b>46 440 552</b>	<b>0</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			389 172	0

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda intäkter	352 455	166 842
Vattenfall el	50 431	0
Vattenfall fjärrvärme	55 805	0
Vinterhållning	24 800	0
Upplupna räntekostnader	15 285	2 499 019
Revisionsarvode	20 000	0
Övriga upplupna kostnader	0	1 722 206
	<b>518 776</b>	<b>4 388 067</b>

**Not 11 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	46 700 000	46 700 000
	<b>46 700 000</b>	<b>46 700 000</b>

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Roland Lindberg

Tord Eriksson

Jan Steinmann

Christer Gustafsson

Bo Kjellkvist

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Daniel Johansson  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557516870959

## Dokument

Årsredovisning 2023 Brf Granebergstorpet  
Huvuddokument  
14 sidor  
Startades 2024-05-06 14:15:02 CEST (+0200) av My  
Lundevall (ML)  
Färdigställt 2024-05-06 18:46:58 CEST (+0200)

## Initierare

My Lundevall (ML)  
my@emvix.se

## Signerare

Roland Lindberg (RL)  
roland.lindberg@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Ernst Roland Lindberg"  
Signerade 2024-05-06 14:23:43 CEST (+0200)

Christer Gustafsson (CG)  
christer.kurvallen@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Christer Gustafsson"  
Signerade 2024-05-06 14:25:53 CEST (+0200)

Jan Steinmann (JS)  
jan.d.steinmann@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN  
STEINMANN"  
Signerade 2024-05-06 14:53:41 CEST (+0200)

Bo Kjellkvist (BK)  
bogustavkjellkvist@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO  
GUSTAV KJELLKVIST"  
Signerade 2024-05-06 16:28:44 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557516870959

Tord Eriksson (TE)  
*torde46@gmail.com*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"TORD LEVI ERIKSSON"  
Signerade 2024-05-06 16:44:01 CEST (+0200)*

Daniel Johansson (DJ)  
*daniel.johansson@bdo.se*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"DANIEL JOHANSSON"  
Signerade 2024-05-06 18:46:58 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

